

# PPE 2015

25 septembre 2015

Nicolas Saviaux



## **PPE**

- ▶ Droit de propriété, Droit réel et absolu

## **BAIL A LOYER**

- ▶ Droit personnel et relatif

## **PPE**

- ▶ Code civil

## **BAIL A LOYER**

- ▶ Code des obligations

**Point commun :**  
Concernent un immeuble



- ▶ Bail peut porter sur les parties communes
- ▶ Bail concerne en principe une partie privative
- ▶ Bail peut être un bail commercial
- ▶ Bail peut être un bail d'habitation

Droit de louer son unité d'étage découle du droit exclusif d'utiliser et d'aménager intérieurement des parties déterminées d'un bâtiment (*art. 712a al. 1 CC*), ainsi que du pouvoir du copropriétaire d'administrer, d'utiliser et d'aménager ses locaux (*art. 712a al. 2 cc*)

## **Principe :**

Liberté du copropriétaire de louer son unité  
d'étage

## **Exception**

Droit d'opposition (art. 712c al. 2 et 3 CC)

Alinéa 2 : "L'acte constitutif ou une convention ultérieure peut prévoir qu'un étage ne sera valablement aliéné, grevé d'un usufruit ou d'un droit d'habitation ou loué que si les autres copropriétaires n'ont pas, en vertu d'une décision prise à la majorité, formé opposition dans les quatorze jours après avoir reçu communication de l'opération".

L'alinéa 3 précise que "l'opposition est sans effet si elle n'est pas fondée sur

## **Le locataire doit respecter**

- ▶ Le règlement d'administration et d'utilisation
- ▶ Le règlement de maison ou d'immeuble
- ▶ L'article 257f co

Que faire en cas de problèmes rencontrés avec le locataire ?

Exclusion du locataire ?

Actions découlant des droits de propriété et de voisinage ?